



## **[ PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA TECHNOLOGY HUB ]**

### **Estudio de Sostenibilidad Económica**

## [ índice ]

|       |                                                                                 |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | OBJETO .....                                                                    | 3  |
| 2.    | SUPERFICIES DEL SECTOR .....                                                    | 4  |
| 3.    | CÁLCULO DE LOS HABITANTES EQUIVALENTES .....                                    | 5  |
| 4.    | INVERSIÓN MUNICIPAL.....                                                        | 6  |
| 5.    | INCREMENTO PATRIMONIAL MUNICIPAL .....                                          | 6  |
| 6.    | ESTIMACIÓN DE GASTOS GENERADOS POR EL SECTOR.....                               | 7  |
| 6.1   | Resumen del presupuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.....              | 7  |
| 6.2   | Resumen del presupuesto del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama.....          | 9  |
| 6.3   | Gastos generados por el sector en Torrejón de Ardoz .....                       | 10 |
| 6.4   | Gastos generados por el sector en Paracuellos de Jarama .....                   | 11 |
| 7.    | ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES APORTADOS POR EL NUEVO SECTOR.....            | 12 |
| 7.1   | Tributos independientes de la actividad inmobiliaria Torrejón de Ardoz.....     | 13 |
| 7.2   | Tributos independientes de la actividad inmobiliaria Paracuellos de Jarama..... | 14 |
| 7.3   | Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria Torrejón de Ardoz.....      | 15 |
| 7.3.1 | Impuesto de Bienes Inmuebles .....                                              | 15 |
| 7.3.2 | Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.....                          | 20 |
| 7.3.3 | Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana..... | 21 |
| 7.4   | Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria Paracuellos de Jarama.....  | 21 |
| 7.4.1 | Impuesto de Bienes Inmuebles .....                                              | 21 |
| 7.4.2 | Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.....                          | 24 |
| 7.4.3 | Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana..... | 25 |

|      |                                                                                                 |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.   | SOSTENIBILIDAD PATRIMONIAL .....                                                                | 26 |
| 9.   | SOSTENIBILIDAD DE LA PRIMERA FASE DE LA ACCIÓN<br>URBANIZADORA. TORREJÓN DE ARDOZ .....         | 26 |
| 9.1  | Gastos relativos a la primera etapa de la acción<br>urbanizadora. Torrejón de Ardoz .....       | 26 |
| 9.2  | Ingresos relativos a la primera etapa de la acción<br>urbanizadora. Torrejón de Ardoz .....     | 26 |
| 9.3  | Saldo fiscal de la primera etapa de la acción<br>urbanizadora. Torrejón de Ardoz .....          | 27 |
| 9.4  | Gastos relativos a la primera etapa de la acción<br>urbanizadora. Paracuellos de Jarama .....   | 27 |
| 9.5  | Ingresos relativos a la primera etapa de la acción<br>urbanizadora. Paracuellos de Jarama ..... | 28 |
| 9.6  | Saldo fiscal de la primera etapa de la acción<br>urbanizadora. Torrejón de Ardoz .....          | 28 |
| 10.  | SOSTENIBILIDAD DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN<br>URBANIZADORA .....                           | 29 |
| 10.1 | Gastos relativos a la segunda etapa de la acción<br>urbanizadora. Torrejón de Ardoz .....       | 29 |
| 10.2 | Ingresos relativos a la segunda etapa de la acción<br>urbanizadora. Torrejón de Ardoz .....     | 29 |
| 10.3 | Saldo fiscal de la segunda etapa de la acción<br>urbanizadora. Torrejón de Ardoz .....          | 30 |
| 10.4 | Gastos relativos a la segunda etapa de la acción<br>urbanizadora. Paracuellos de Jarama .....   | 31 |
| 10.5 | Ingresos relativos a la segunda etapa de la acción<br>urbanizadora. Paracuellos de Jarama ..... | 31 |
| 10.6 | Saldo fiscal de la segunda etapa de la acción<br>urbanizadora. Paracuellos de Jarama .....      | 32 |
| 11.  | CONCLUSIÓN .....                                                                                | 33 |

## 1. OBJETO

El objeto de este estudio es analizar la repercusión económica que producen los costes de ejecución, mantenimiento y gestión del nuevo sector – PAR ITH- , junto con los ingresos por tributos y otros conceptos que irán también vinculados a la entrada en carga del nuevo ámbito, sobre las cuentas de los ayuntamientos afectados. Se entenderá que la sostenibilidad económica de la actuación se consigue cuando el saldo resultante entre ambos conceptos (ingresos menos gastos) sea positivo. Este saldo se calcula para los ayuntamientos de:

- Torrejón de Ardoz
- Paracuellos de Jarama.

Se evalúa el impacto de la actuación sobre sendas haciendas municipales siguiendo la metodología de la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” (Ministerio de Fomento, 2012), considerando los siguientes aspectos:

- Inversión municipal.
- Aumento patrimonial.
- Estimación de gastos corrientes generados por el funcionamiento del sector una vez desarrollado.
- Estimación de ingresos derivados del funcionamiento del sector una vez desarrollado.
- Análisis del saldo fiscal derivado de las estimaciones anteriores.

La Guía del Ministerio de Fomento está orientada a analizar, principalmente, la sostenibilidad económica de actuaciones urbanísticas residenciales, estimando los gastos corrientes mediante la extrapolación del gasto por habitante (€/hab.) de las partidas del presupuesto municipal dependientes de la población.

La Guía propone para los sectores de carácter industrial y terciario el cálculo de los habitantes equivalentes, posibilitando una traslación de la edificabilidad de usos no residenciales a número teórico de habitantes, permitiendo un análisis similar al de una actuación residencial.

Se analizarán dos etapas de la acción urbanizadora:

- Etapa 1, que recoge la fase de desarrollo de la urbanización.
- Etapa 2, que recoge la fase de funcionamiento de los distintos usos desarrollados en el sector.

El impacto económico sobre las haciendas supramunicipales se ha desarrollado como parte de la solicitud de la Declaración de Interés Regional y no es objeto de este estudio.

## 2. SUPERFICIES DEL SECTOR

El uso global o característico propuesto para el ámbito es Productivo. Actividades Económicas en su clase Industrial Tecnológico. Comprende como actividades principales:

- Producción Industrial
- Almacenaje y comercio mayorista
- Oficinas Técnicas
- Dotacional privado

De acuerdo con las actividades previstas y su asignación a los proyectos edificatorios previstos y a las subparcelas que los engloban la identificación zonal de usos sería la siguiente.

**Tabla 2.1 Superficies de parcelas y edificabilidades por municipio**

|                           | PARACUELLOS DE JARAMA |               | TORREJÓN DE ARDOZ |                | SUMA              |                |
|---------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                           | PARCELA (M2)          | EDIFIC. (M2)  | PARCELA (M2)      | EDIFIC. (M2)   | PARCELA (M2)      | EDIFIC. (M2)   |
| <b>LUCRATIVO PRIVADO</b>  | <b>91.389,20</b>      | <b>47.000</b> | <b>516.435,25</b> | <b>268.000</b> | <b>607.824,45</b> | <b>315.000</b> |
| Industrial Tecnológico    | 91.389,20             | 47.000        | 261.972,07        | 227.000,00     | 353.361,27        | 274.000        |
| Dotacional Privado        |                       |               | 75.928,48         | 31.000,00      | 75.928,48         | 31.000         |
| Infraestructuras          |                       |               | 178.534,70        | 10.000,00      | 178.534,70        | 10.000         |
| <b>LUCRATIVO CESIONES</b> | <b>0,00</b>           | <b>0</b>      | <b>16.037,39</b>  | <b>21.500</b>  | <b>16.037,39</b>  | <b>21.500</b>  |
| Terciario                 | 0,00                  | 0             | 16.037,39         | 21.500,00      | 16.037,39         | 21.500         |
| <b>REDES</b>              | <b>62.774,63</b>      | <b>0</b>      | <b>98.614,99</b>  | <b>0</b>       | <b>161.389,62</b> | <b>0</b>       |
| Red viaria                | 28.574,45             |               | 29.146,38         |                | 57.720,83         | 0              |
| Infraestructura local     |                       |               | 33.026,98         |                | 33.026,98         | 0              |
| Vías Pecuarias            | 34.200,18             |               | 21.085,25         |                | 55.285,43         | 0              |
| Espacios libres           |                       |               | 15.356,38         |                | 15.356,38         | 0              |
| <b>TOTAL</b>              | <b>154.163,83</b>     | <b>47.000</b> | <b>631.087,63</b> | <b>289.500</b> | <b>785.251,46</b> | <b>336.500</b> |

Fuente: Proyecto de Alcance Regional Indra Technology Hub

El uso pormenorizado de actividades y de las superficies lucrativas correspondientes, una vez descontadas las superficies de cesión, se muestra en la siguiente tabla.

**Tabla 2.2 Superficies por activades**

|                          | PARCELA (M2)     | EDIFICABILIDAD (M2) |
|--------------------------|------------------|---------------------|
| <b>PARACUELLOS</b>       |                  |                     |
| Producción               | 91.389,20        | 47.000              |
| <b>Total Paracuellos</b> | <b>91.389,20</b> | <b>47.000,00</b>    |
| <b>TORREJÓN</b>          |                  |                     |
| Aparcamiento             | 53.910,02        | 2.500,00            |
| Educativo                | 9.609,35         | 4.200,00            |

|                          | PARCELA (M2)      | EDIFICABILIDAD (M2) |
|--------------------------|-------------------|---------------------|
| Educativo-Auditorio      | 13.429,90         | 5.000,00            |
| Infraestructuras         | 25.560,57         | 6.000,00            |
| Oficinas. Producción     | 143.992,16        | 132.000,00          |
| Producción               | 117.979,91        | 95.000,00           |
| Restauración y deportivo | 48.770,94         | 20.000,00           |
| Sanitario. Hospedaje     | 4.118,29          | 1.800,00            |
| Viario. Seguridad        | 99.064,11         | 1.500,00            |
| <b>Total Torrejón</b>    | <b>516.435,25</b> | <b>268.000,00</b>   |

Fuente: Proyecto de Alcance Regional Indra Technology Hub

### 3. CÁLCULO DE LOS HABITANTES EQUIVALENTES

Se define el parámetro de “habitantes equivalentes” como:

- Habitantes equivalentes = 1 habitante / 50 m<sup>2</sup> de edificabilidad industrial o terciario x Cg

Donde Cg es un coeficiente de gasto que expresa la relación entre gastos independientes del número de habitantes y gastos totales, a partir de los datos del presupuesto municipal.

$$Cg = \text{Gastos independientes} / \text{Gastos totales}$$

Del análisis del presupuesto de gasto recogido en los apartados 6.1 y 6.2, se deduce:

#### Torrejón de Ardoz

- Gasto dependiente de población 52.088.199,66 €
- Gasto independiente de población 93.763.632,34 €
- Total: 145.851.831,99€

Por tanto:

- Gastos independientes del nº de hab / Gastos totales 0,64
- Edificabilidad repercutible del sector: 268.000 m<sup>2</sup>

Obteniéndose:

- Heq = 3.706 habitantes equivalentes

#### Paracuellos de Jarama

- Gasto dependiente de población 9.713.017,68 €
- Gasto independiente de población 29.907.449,07 €
- Total: 39.620.466,75 €

Por tanto:

- Gastos independientes del nº de hab / Gastos totales 0 75
- Edificabilidad industrial y terciaria del sector: 47.000 m<sup>2</sup>

Obteniéndose:

- Heq = 658 habitantes equivalentes

#### 4. INVERSIÓN MUNICIPAL

Dado que el desarrollo del sector se realizará por iniciativa privada, la inversión correrá a cargo del promotor de la actuación y no se estima ninguna inversión municipal.

#### 5. INCREMENTO PATRIMONIAL MUNICIPAL

El incremento patrimonial de cada ayuntamiento vendrá dado por la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector. Teniendo en cuenta que las cesiones se pueden llegar a materializar en un uso , se estima solo a los efectos de este documento que se obtiene un incremento patrimonial de:

- Incremento patrimonial Ayto. Torrejón de Ardoz: 36.335.000 €.
- Incremento patrimonial Ayto. Paracuellos de Jarama: 2.600.000 €.

Además, los ayuntamientos se hacen con los siguientes suelos y activos:

- Nuevos activos Ayto. Torrejón de Ardoz:
  - + Viario 29.146,38 m<sup>2</sup>
  - + Infraestructuras 33026,98 m<sup>2</sup>
  - + Espacios Libres 15356,25 m<sup>2</sup>
  - + Vía pecuaria 0 m<sup>2</sup>
- Nuevos activos Ayto. Paracuellos de Jarama:
  - + Viario 28.574,45 m<sup>2</sup>
  - + Zonas verdes 0 m<sup>2</sup>
  - + Vía pecuaria 0 m<sup>2</sup>

## 6. ESTIMACIÓN DE GASTOS GENERADOS POR EL SECTOR

### 6.1 RESUMEN DEL PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

A continuación, se recoge el resumen de presupuesto del ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para el año 2025.

Tabla 6.1 Presupuesto de ingresos Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025

| CONCEPTO                            | INGRESOS (€)          |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Operaciones corrientes</b>       | <b>143.772.648,69</b> |
| Impuestos directos                  | 53.384.042,59         |
| Impuestos indirectos                | 10.113.342,94         |
| Tasas                               | 31.238.102,06         |
| Transferencias corrientes           | 42.980.641,65         |
| <b>Ingresos patrimoniales</b>       | <b>6.056.519,45</b>   |
| Operaciones de capital              | 18.800.849,00         |
| Enajenaciones de inversiones reales | 17.106.269,00         |
| Transferencias de capital           | 1.694.580,00          |
| <b>Operaciones financieras</b>      | <b>0,00</b>           |
| Activos financieros                 | -                     |
| Pasivos financieros                 | -                     |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>               | <b>162.573.497,69</b> |

Fuente: [www.transparencia.ayto-torreon.es](http://www.transparencia.ayto-torreon.es)

**Tabla 6.2 Presupuesto de gastos Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025**

| DEUDA PÚBLICA                                               | GASTOS (€)            |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>DEUDA PÚBLICA</b>                                        | <b>10.612.517,86</b>  |
| Deuda Pública                                               | 10.612.517,86         |
| <b>SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS</b>                           | <b>75.188.354,00</b>  |
| Seguridad y movilidad ciudadana                             | 27.488.137,97         |
| Vivienda y urbanismo                                        | 7.585.281,25          |
| Bienestar comunitario                                       | 31.090.868,51         |
| Medio ambiente                                              | 9.024.066,27          |
| <b>ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>         | <b>10.416.755,38</b>  |
| Pensiones                                                   | 0,00                  |
| Otras prestaciones económicas a favor de empleados          | 570.000,00            |
| Servicios Sociales y promoción social                       | 9.319.083,46          |
| Fomento del Empleo                                          | 527.671,92            |
| <b>PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE</b> | <b>21.985.328,16</b>  |
| Sanidad                                                     | 757.759,08            |
| Educación                                                   | 4.410.642,97          |
| Cultura                                                     | 10.285.944,33         |
| Deporte                                                     | 6.530.981,78          |
| <b>ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>                    | <b>6.215.494,34</b>   |
| Agricultura, Ganadería y Pesca                              | 0,00                  |
| Industria y energía                                         | 0,00                  |
| Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas            | 3.207.635,95          |
| Transporte público                                          | 2.031.664,48          |
| Infraestructuras                                            | 904.515,99            |
| Investigación, desarrollo e innovación                      | 0,00                  |
| Otras actuaciones de carácter económico                     | 71.677,92             |
| <b>ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>                      | <b>21.433.382,25</b>  |
| Órganos de gobierno                                         | 3.775.148,68          |
| Servicios de carácter general                               | 13.194.001,85         |
| Administración financiera y tributaria                      | 4.464.231,72          |
| Transferencias a otras Administraciones Públicas            | 0,00                  |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                         | <b>145.851.831,99</b> |

Fuente: [www.transparencia.ayto-torreon.es](http://www.transparencia.ayto-torreon.es)

## 6.2 RESUMEN DEL PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA

A continuación, se recoge el resumen de presupuesto del ayuntamiento de Paracuellos de Jarama para el año 2025.

**Tabla 6.3 Presupuesto de ingresos Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama 2025**

| CONCEPTO                            | INGRESOS (€)         |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Operaciones corrientes</b>       | <b>27.441.323,92</b> |
| Impuestos directos                  | 9.420.000,00         |
| Impuestos indirectos                | 990.000,00           |
| Tasas                               | 6.910.792,94         |
| Transferencias corrientes           | 9.367.630,98         |
| <b>Ingresos patrimoniales</b>       | <b>752.900,00</b>    |
| Operaciones de capital              | 13.986.623,45        |
| Enajenaciones de inversiones reales | 9.432.852,45         |
| Transferencias de capital           | 4.553.771,00         |
| <b>Operaciones financieras</b>      | <b>0,00</b>          |
| Activos financieros                 | -                    |
| Pasivos financieros                 | -                    |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>               | <b>41.427.947,37</b> |

Fuente: [www.paracuellosdejarama.es](http://www.paracuellosdejarama.es)

**Tabla 6.4 Presupuesto de GASTOS Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama 2025**

| DEUDA PÚBLICA                                               | GASTOS (€)           |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>DEUDA PÚBLICA</b>                                        | <b>0,00</b>          |
| Deuda Pública                                               | 0,00                 |
| <b>SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS</b>                           | <b>14.419.061,73</b> |
| Seguridad y movilidad ciudadana                             | 2.524.072,62         |
| Vivienda y urbanismo                                        | 1.338.027,07         |
| Bienestar comunitario                                       | 5.264.822,85         |
| Medio ambiente                                              | 5.292.139,19         |
| <b>ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>         | <b>1.387.751,28</b>  |
| Pensiones                                                   | 0,00                 |
| Otras prestaciones económicas a favor de empleados          | 0,00                 |
| Servicios Sociales y promoción social                       | 1.307.420,04         |
| Fomento del Empleo                                          | 80.331,24            |
| <b>PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE</b> | <b>7.088.244,68</b>  |
| Sanidad                                                     | 446.087,00           |
| Educación                                                   | 2.758.259,29         |
| Cultura                                                     | 1.607.050,90         |

| DEUDA PÚBLICA                                    | GASTOS (€)           |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Deporte                                          | 2.276.847,49         |
| <b>ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>         | <b>1.109.933,95</b>  |
| Agricultura, Ganadería y Pesca                   | 0,00                 |
| Industria y energía                              | 90.475,01            |
| Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas | 68.000,00            |
| Transporte público                               | 210.000,00           |
| Infraestructuras                                 | 110.000,00           |
| Investigación, desarrollo e innovación           | 0,00                 |
| Otras actuaciones de carácter económico          | 631.458,94           |
| <b>ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>           | <b>15.615.475,11</b> |
| Órganos de gobierno                              | 815.037,16           |
| Servicios de carácter general                    | 13.840.441,65        |
| Administración financiera y tributaria           | 959.996,30           |
| Transferencias a otras Administraciones Públicas |                      |
| <b>TOTAL GASTO</b>                               | <b>39.620.466,75</b> |

Fuente: [www.paracuellosdejarama.es](http://www.paracuellosdejarama.es)

### 6.3 GASTOS GENERADOS POR EL SECTOR EN TORREJÓN DE ARDOZ

De acuerdo con la metodología de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Ministerio de Fomento, 2012), los gastos corrientes que generará el sector una vez urbanizado se estiman a partir de la repercusión de gasto por habitante del presupuesto municipal actual, aplicada al número de nuevos habitantes del nuevo sector a desarrollar.

Torrejón de Ardoz cuenta con una población de 140.626 habitantes.

La siguiente tabla muestra la previsión de gastos de los presupuestos municipales de Torrejón de Ardoz para el año 2025 y su repercusión por habitante.

**Tabla 6.5 Presupuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025. Previsión de gastos**

| CAP      | DENOMINACIÓN                        | GASTOS             | %             | €/HAB           |
|----------|-------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|
|          |                                     | <b>162.573.498</b> |               | <b>1.156,07</b> |
| <b>A</b> | <b>Operaciones corrientes</b>       | <b>122.859.861</b> | <b>75,57%</b> | <b>873,66</b>   |
| 1        | G. personal                         | 45.689.875         | 28,10%        | 324,90          |
| 2        | G. corrientes en bienes y servicios | 61.628.066         | 37,91%        | 438,24          |
| 3        | G. financieros                      | 2.056.875          | 1,27%         | 14,63           |
| 4        | Transferencias corrientes           | 13.485.046         | 8,29%         | 95,89           |
| <b>B</b> | <b>Operaciones de capital</b>       | <b>28.743.845</b>  | <b>17,68%</b> | <b>204,40</b>   |
| 5        | Fondo de contingencia               | 754.248            | 0,46%         | 5,36            |

| CAP      | DENOMINACIÓN                   | GASTOS            | %            | €/HAB        |
|----------|--------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| 6        | Inversiones reales             | 27.941.597        | 17,19%       | 198,69       |
| 7        | Transferencias de capital      | 48.000            | 0,03%        | 0,34         |
| <b>C</b> | <b>Operaciones financieras</b> | <b>10.969.791</b> | <b>6,75%</b> | <b>78,01</b> |
| 8        | Activos financieros            |                   | 0,00%        | 0,00         |
| 9        | Pasivos financieros            | 10.969.791        | 6,75%        | 78,01        |

Fuente: elaboración propia a partir de [www.transparencia.ayto-torreon.es](http://www.transparencia.ayto-torreon.es)

A partir de los **3.706 habitantes equivalentes** calculados en el capítulo 3, se han estimado los gastos de operaciones corrientes generados por el nuevo sector.

**Tabla 6.6 Previsión de gastos corrientes del nuevo sector en función de sus habitantes equivalentes**

| CAP      | DENOMINACIÓN                        | €/HAB         | GASTO (€)           |
|----------|-------------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>A</b> | <b>Operaciones corrientes</b>       | <b>873,66</b> | <b>3.237.798,46</b> |
| 1        | G. personal                         | 324,90        | 1.204.092,24        |
| 2        | G. corrientes en bienes y servicios | 438,24        | 1.624.120,80        |
| 3        | G. financieros                      | 14,63         | 54.206,03           |
| 4        | Transferencias corrientes           | 95,89         | 355.379,39          |

Fuente: elaboración propia

Según lo expuesto, los gastos corrientes que generará el sector una vez urbanizado se estiman **3.237.798,46 € anuales**.

#### 6.4 GASTOS GENERADOS POR EL SECTOR EN PARACUELLOS DE JARAMA

Paracuellos de Jarama cuenta con una población de 140.626 habitantes.

La siguiente tabla muestra la previsión de gastos de los presupuestos municipales de Paracuellos de Jarama para el año 2025 y su repercusión por habitante.

**Tabla 6.7 Presupuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025. Previsión de gastos**

| CAP      | DENOMINACIÓN                        | GASTOS            | %             | €/HAB           |
|----------|-------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------|
|          |                                     | <b>41.427.947</b> |               | <b>1.520,96</b> |
| <b>A</b> | <b>Operaciones corrientes</b>       | <b>27.391.324</b> | <b>66,12%</b> | <b>1.005,63</b> |
| 1        | G. personal                         | 11.320.339        | 27,33%        | 415,61          |
| 2        | G. corrientes en bienes y servicios | 14.202.385        | 34,28%        | 521,42          |
| 3        | G. financieros                      | 4.000             | 0,01%         | 0,15            |
| 4        | Transferencias corrientes           | 1.864.600         | 4,50%         | 68,46           |
| <b>B</b> | <b>Operaciones de capital</b>       | <b>14.036.623</b> | <b>33,88%</b> | <b>515,33</b>   |
| 5        | Fondo de contingencia               | 20.000            | 0,05%         | 0,73            |
| 6        | Inversiones reales                  | 14.016.623        | 33,83%        | 514,60          |
| 7        | Transferencias de capital           |                   | 0,00%         | 0,00            |
| <b>C</b> | <b>Operaciones financieras</b>      | <b>0</b>          | <b>0,00%</b>  | <b>0,00</b>     |

| CAP | DENOMINACIÓN        | GASTOS | %     | €/HAB |
|-----|---------------------|--------|-------|-------|
| 8   | Activos financieros |        | 0,00% | 0,00  |
| 9   | Pasivos financieros |        | 0,00% | 0,00  |

Fuente: elaboración propia a partir de [www.paracuellosdejarama.es](http://www.paracuellosdejarama.es)

A partir de los **658 habitantes equivalentes** calculados en el capítulo 3, se han estimado los gastos de operaciones corrientes generados por el nuevo sector.

**Tabla 6.8 Previsión de gastos corrientes del nuevo sector en función de sus habitantes equivalentes**

| CAP      | DENOMINACIÓN                        | €/HAB           | GASTO (€)         |
|----------|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>A</b> | <b>Operaciones corrientes</b>       | <b>1.005,63</b> | <b>661.703,92</b> |
| 1        | G. personal                         | 415,61          | 273.470,26        |
| 2        | G. corrientes en bienes y servicios | 521,42          | 343.093,09        |
| 3        | G. financieros                      | 0,15            | 96,63             |
| 4        | Transferencias corrientes           | 68,46           | 45.043,94         |

Fuente: elaboración propia

Según lo expuesto, los gastos corrientes que generará el sector una vez urbanizado se estiman **232,812,56 € anuales**.

## 7. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES APORTADOS POR EL NUEVO SECTOR

Siguiendo las recomendaciones de la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, la estimación de los gastos corrientes se realiza diferenciando ingresos derivados de:

- Tributos independientes de la actividad inmobiliaria y relacionados con el número de habitantes:
  - + Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
  - + Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
  - + Tasas y otros ingresos
  - + Transferencias corrientes
  - + Ingresos patrimoniales
- Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria, entre los que se consideran:
  - + El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
  - + El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
  - + El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

## 7.1 TRIBUTOS INDEPENDIENTES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA TORREJÓN DE ARDOZ

Estos ingresos se estiman a partir de las ratios de ingresos por habitante calculadas a partir de la estructura de ingresos del presupuesto municipal.

**Tabla 7.1 Presupuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025. Previsión de ingresos**

| CONCEPTO                            | INGRESOS              | %             | €/HAB           |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
|                                     | <b>162.573.497,69</b> |               | <b>1.156,07</b> |
| <b>Operaciones corrientes</b>       | <b>143.772.648,69</b> | <b>88,44%</b> | <b>1.022,38</b> |
| Impuestos directos                  | 53.384.042,59         | 32,84%        | 379,62          |
| Impuestos indirectos                | 10.113.342,94         | 6,22%         | 71,92           |
| Tasas                               | 31.238.102,06         | 19,21%        | 222,14          |
| Transferencias corrientes           | 42.980.641,65         | 26,44%        | 305,64          |
| Ingresos patrimoniales              | 6.056.519,45          | 3,73%         | 43,07           |
| <b>Operaciones de capital</b>       | <b>18.800.849,00</b>  | <b>11,56%</b> | <b>133,69</b>   |
| Enajenaciones de inversiones reales | 17.106.269,00         | 10,52%        | 121,64          |
| Transferencias de capital           | 1.694.580,00          | 1,04%         | 12,05           |
| <b>Operaciones financieras</b>      | <b>0,00</b>           | <b>0,00%</b>  | <b>0,00</b>     |
| Activos financieros                 |                       | 0,00%         | 0,00            |
| Pasivos financieros                 |                       | 0,00%         | 0,00            |

Fuente: elaboración propia a partir de [www.transparencia.ayto-torreon.es](http://www.transparencia.ayto-torreon.es)

**Tabla 7.2 Presupuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025. Previsión de ingresos por impuestos directos**

|                            | INGRESOS (€)      | €/HAB         |
|----------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Impuestos directos</b>  | <b>53.384.043</b> | <b>379,62</b> |
| IRPF                       |                   |               |
| IBI rústica                |                   |               |
| IBI urbana                 |                   |               |
| Imp Veh. Tracción mecánica | 6.810.629 (*)     | 48,43         |
| Imp plusvalías             |                   |               |
| IAE                        | 6.584.514         | 46,82         |

(\*) Dato de 2024

Fuente: elaboración propia a partir de [www.transparencia.ayto-torreon.es](http://www.transparencia.ayto-torreon.es)

Aplicando estas ratios a los 3.706 habitantes equivalente se obtiene:

**Tabla 7.3 Previsión de ingresos independientes de la actividad inmobiliaria del nuevo sector en función de sus habitantes equivalentes. Torrejón de Ardoz**

| CONCEPTO                      | €/HAB         | INGRESOS (€)     |
|-------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Operaciones corrientes</b> | <b>666,10</b> | <b>2.468.552</b> |

| CONCEPTO                   | €/HAB  | INGRESOS (€) |
|----------------------------|--------|--------------|
| IAE                        | 46,82  | 173.526      |
| Imp Veh. Tracción mecánica | 48,43  | 179.485      |
| Tasas                      | 222,14 | 823.236      |
| Transferencias corrientes  | 305,64 | 1.132.694    |
| Ingresos patrimoniales     | 43,07  | 159.611      |

Fuente: elaboración propia

Según lo expuesto, los tributos independientes de la actividad inmobiliaria generados por el nuevo sector suponen **2.468.552 € anuales**.

## 7.2 TRIBUTOS INDEPENDIENTES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA PARACUELLOS DE JARAMA

Como se ha indicado anteriormente, estos ingresos se estiman a partir de las ratios de ingresos por habitante calculadas a partir de la estructura de ingresos del presupuesto municipal.

**Tabla 7.4 Presupuesto del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama 2025. Previsión de ingresos**

| CONCEPTO                            | INGRESOS             | %             | €/HAB           |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------|
|                                     | <b>41.427.947,37</b> |               | <b>1.520,96</b> |
| <b>Operaciones corrientes</b>       | <b>27.441.323,92</b> | <b>66,24%</b> | <b>1.007,46</b> |
| Impuestos directos                  | 9.420.000,00         | 22,74%        | 345,84          |
| Impuestos indirectos                | 990.000,00           | 2,39%         | 36,35           |
| Tasas                               | 6.910.792,94         | 16,68%        | 253,72          |
| Transferencias corrientes           | 9.367.630,98         | 22,61%        | 343,92          |
| Ingresos patrimoniales              | 752.900,00           | 1,82%         | 27,64           |
| <b>Operaciones de capital</b>       | <b>13.986.623,45</b> | <b>33,76%</b> | <b>513,50</b>   |
| Enajenaciones de inversiones reales | 9.432.852,45         | 22,77%        | 346,31          |
| Transferencias de capital           | 4.553.771,00         | 10,99%        | 167,18          |
| <b>Operaciones financieras</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00%</b>  | <b>0,00</b>     |
| Activos financiero                  |                      | 0,00%         | 0,00            |
| Pasivos financieros                 |                      | 0,00%         | 0,00            |

Fuente: elaboración propia a partir de [www.paracuellosdejarama.es](http://www.paracuellosdejarama.es)

**Tabla 7.5 Presupuesto del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama 2025. Previsión de ingresos por impuestos directos**

|                    | INGRESOS (€) | €/HAB  |
|--------------------|--------------|--------|
| Impuestos directos | 9.420.000    | 345,84 |
| IRPF               |              |        |
| IBI rústica        |              |        |
| IBI urbana         |              |        |

|                            | INGRESOS (€) | €/HAB |
|----------------------------|--------------|-------|
| Imp Veh. Tracción mecánica | 1.100.000    | 40,38 |
| Imp plusvalías             |              |       |
| IAE                        | 250.000      | 9,18  |

Fuente: elaboración propia a partir de [www.paracuellosdejarama.es](http://www.paracuellosdejarama.es)

Aplicando estas ratios a los 198 habitantes equivalente se obtiene:

**Tabla 7.6 Previsión de ingresos independientes de la actividad inmobiliaria del nuevo sector en función de sus habitantes equivalentes. Paracuellos de Jarama**

| CONCEPTO                      | €/HAB         | INGRESOS (€)   |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Operaciones corrientes</b> | <b>674,84</b> | <b>444.045</b> |
| IAE                           | 9,18          | 6.039          |
| Imp Veh. Tracción mecánica    | 40,38         | 26.573         |
| Tasas                         | 253,72        | 166.947        |
| Transferencias corrientes     | 343,92        | 226.298        |
| Ingresos patrimoniales        | 27,64         | 18.188         |

Fuente: elaboración propia

Según lo expuesto, los tributos independientes de la actividad inmobiliaria generados por el nuevo sector suponen **444.045 € anuales**.

### 7.3 TRIBUTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA TORREJÓN DE ARDOZ

#### 7.3.1 Impuesto de Bienes Inmuebles

La **Cuota Íntegra** (CI) del impuesto será el resultado de multiplicar el tipo de gravamen (Ti) por la Base Liquidable (BL).

$$CI = Ti \times BL$$

La **Base Liquidable** será el resultado de aplicar las reducciones pertinentes a la Base Imponible (BI)

$$BL = Reducc \times BI$$

La **Base Imponible** del Impuesto (BI) es el **Valor catastral** (Vc), que a su vez se calcula en función del precio de venta estimado (Vv), aplicándole un coeficiente de Referencia a Mercado que en este caso es RM=0,5.

$$BI = Vc = RM \times Vv$$

El **Valor de venta** (Vv) del inmueble edificado se obtiene de la expresión:

$$V_v = 1,4 \times (V_R + V_C) \times FL; \text{ donde}$$

- $V_R$  = Valor de Repercusión de suelo
- $V_C$  = Valor de la Construcción.
- FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socioeconómicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

$$1,2857 \geq FL \geq 0,7143$$

- La componente de los gastos y beneficios (G+B) de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40; los valores que adopta para cada una de las zonas de valor están recogidos en el Anexo III, jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y de unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios (GB), de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025.

Aplicando este proceso se obtiene los siguientes resultados:

El **Valor unitario de la Construcción (VC)** se obtiene para cada uso y tipología edificatoria a partir de la siguiente expresión:

$$VC = MBC \times Ct; \text{ donde:}$$

- VC: Valor de la construcción.
- MBC: Módulo Básico de la Construcción establecido por Anexo II, módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) y construcción (MBC) asignados, para cada municipio, de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025. MBC = 700 €/m<sup>2</sup>c
- Ct: Coeficientes de tipología y uso establecidos en el Anexo VIII, cuadro de coeficientes del valor de las construcciones y de conversión de las tipologías, de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025.

A continuación, se aplica la metodología indicada para el cálculo de la recaudación por IBI.

Los suelos donde se plantea el ITH no se encuentran en ninguna zona de valor de repercusión ni ninguna zona de valor unitario. Por lo tanto, se aplicarán el módulo básico de repercusión y el módulo básico de construcción del municipio de Torrejón de Ardoz.

El Anexo II, módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) y construcción (MBC) asignados, para cada municipio, de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025 señala para el municipio de Torrejón de Ardoz:

- MBR: 450 €
- MBC: 700 €

Al no estar incluidos los terrenos en una zona de valor de repercusión ni ninguna zona de valor unitario, el Anexo III, jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y de unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios (GB) no ofrece un valor específico de G+B.

En el presente caso, considerando que se ha adoptado un valor de repercusión de 450€/m<sup>2</sup> (valor genérico del municipio) se tomará un valor de G+B de 1,25, ya que las jerarquías con ese entrono de valor de repercusión tienen una G+B de 1,25.

**Tabla 7.7 Extracto de valores de repercusión de suelo**

| JERARQUÍA | IMPORTE (€/M <sup>2</sup> ) | GB   |
|-----------|-----------------------------|------|
| R19       | 559                         | 1,20 |
| R20       | 488                         | 1,25 |
| R21       | 419                         | 1,25 |
| R22       | 361                         | 1,2  |

Fuente: Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025

Para el cálculo del valor de la construcción, considerando para la aplicación del Coeficientes de tipología y uso en todos los casos categoría 5 se obtiene:

**Tabla 7.8 Valor de repercusión del suelo. Torrejón de Ardoz**

| ACTIVIDAD            | MBR (€) | SUP SUELO (m <sup>2</sup> ) | SUP EDIF. (m <sup>2</sup> ) | V <sub>c</sub> (€) |
|----------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Aparcamiento         | 450     | 53.910,02                   | 2.500                       | <b>22.238.558</b>  |
| Educativo            | 450     | 9.609,35                    | 4.200                       | <b>4.572.186</b>   |
| Educativo-Auditorio  | 450     | 13.429,90                   | 5.000                       | <b>6.249.110</b>   |
| Infraestructuras     | 450     | 25.560,57                   | 6.000                       | <b>11.324.031</b>  |
| Oficinas. Producción | 450     | 143.992,16                  | 132.000                     | <b>79.700.825</b>  |
| Producción           | 450     | 117.979,91                  | 95.000                      | <b>63.171.864</b>  |
| Rest. y Deportivo    | 450     | 48.770,94                   | 20.000                      | <b>22.992.231</b>  |
| Sanitario. Hospedaje | 450     | 4.118,29                    | 1.800                       | <b>1.959.508</b>   |
| Viario. Seguridad    | 450     | 99.064,11                   | 1.500                       | <b>40.363.965</b>  |
| <b>Suma</b>          |         | <b>516.435,25</b>           | <b>268.000</b>              | <b>252.572.276</b> |

Fuente: elaboración propia

**Tabla 7.9 Valor de la construcción. Torrejón de Ardoz**

| USO                  | TIPOLOGÍA | CAT | CT   | MBC | VC/m <sup>2</sup> | SUP     | V <sub>c</sub> (€) |
|----------------------|-----------|-----|------|-----|-------------------|---------|--------------------|
| Aparcamiento         | 2.2.2     |     |      |     | 280               | 2.500   | <b>980.000</b>     |
| Educativo            | 9.2.1     | 5   | 1,25 | 700 | 980               | 4.200   | <b>5.762.400</b>   |
| Educativo-Auditorio  | 7.3.2     | 5   | 1,60 | 700 | 1.260             | 5.000   | <b>8.820.000</b>   |
| Infraestructura      | 10.3.7    | 5   | 0,25 | 700 | 203               | 6.000   | <b>1.705.200</b>   |
| Oficinas. Producción | 3.2.2     | 5   | 0,85 | 700 | 350               | 0       | <b>0</b>           |
|                      | 3.1.2     | 5   | 1,40 | 700 | 700               | 132.000 | <b>129.360.000</b> |

| USO                      | TIPOLOGÍA | CAT | CT   | MBC | VC/m² | SUP            | V <sub>c</sub> (€) |
|--------------------------|-----------|-----|------|-----|-------|----------------|--------------------|
| Producción               | 2.1.2     | 5   | 0,60 | 700 | 490   | 95.000         | <b>65.170.000</b>  |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1     | 5   | 1,30 | 700 | 1.050 | 10.000         | <b>14.700.000</b>  |
|                          | 7.2.1     | 5   | 1,50 | 700 | 1.225 | 10.000         | <b>17.150.000</b>  |
| Sanitario. Hospedaje     | 8.2.1     | 5   | 1,50 | 700 | 1.190 | 900            | <b>1.499.400</b>   |
|                          | 7.1.1     | 5   | 1,70 | 700 | 1.330 | 900            | <b>1.675.800</b>   |
| Viario. Seguridad        | 10.3.2    | 5   | 0,11 | 700 | 105   | 1.500          | <b>220.500</b>     |
| <b>Suma</b>              |           |     |      |     |       | <b>268.000</b> | <b>247.043.300</b> |

Fuente: elaboración propia

**Tabla 7.10 Valor de venta. Torrejón de Ardoz**

| USO                      | TIPOLOGÍA | VS                 | VC                 | G+B  | V <sub>v</sub>     |
|--------------------------|-----------|--------------------|--------------------|------|--------------------|
| Aparcamiento             | 2.2.2     | 22.238.558         | 980.000            | 1,25 | 23.218.558         |
| Educativo                | 9.2.1     | 4.572.186          | 5.762.400          |      | 10.334.586         |
| Educativo-Auditorio      | 7.3.2     | 6.249.110          | 8.820.000          |      | 15.069.110         |
| Infraestructura          | 10.3.7    | 11.324.031         | 1.705.200          |      | 13.029.231         |
| Logístico                | 2.1.3     |                    |                    |      |                    |
| Oficinas. Producción     | 3.2.2     | 79.700.825         | 129.360.000        |      | 209.060.825        |
|                          | 3.1.2     |                    |                    |      |                    |
| Producción               | 2.1.2     | 63.171.864         | 65.170.000         |      | 128.341.864        |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1     | 11.496.115         | 14.700.000         |      | 26.196.115         |
|                          | 7.2.1     | 11.496.115         | 17.150.000         |      | 28.646.115         |
| Sanitario. Hospedaje     | 8.2.1     | 979.754            | 1.499.400          |      | 2.479.154          |
|                          | 7.1.1     | 979.754            | 1.675.800          |      | 2.655.554          |
| Viario. Seguridad        | 10.3.2    | 40.363.965         | 220.500            |      | 40.584.465         |
| <b>Suma</b>              |           | <b>252.572.276</b> | <b>247.043.300</b> |      | <b>499.615.576</b> |

Fuente: elaboración propia

**Tabla 7.11 Valor catastral. Torrejón de Ardoz**

| USO                      | TIPOLOGÍA | RM  | VV          | VC          |
|--------------------------|-----------|-----|-------------|-------------|
| Aparcamiento             | 2.2.2     | 0,5 | 23.218.558  | 11.609.279  |
| Educativo                | 9.2.1     |     | 10.334.586  | 5.167.293   |
| Educativo-Auditorio      | 7.3.2     |     | 15.069.110  | 7.534.555   |
| Infraestructura          | 10.3.7    |     | 13.029.231  | 6.514.615   |
| Logístico                | 2.1.3     |     | 0           | 0           |
| Oficinas. Producción     | 3.2.2     |     | 209.060.825 | 104.530.412 |
|                          | 3.1.2     |     |             |             |
| Producción               | 2.1.2     |     | 128.341.864 | 64.170.932  |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1     |     | 26.196.115  | 13.098.058  |
|                          | 7.2.1     |     | 28.646.115  | 14.323.058  |

|                      |        |  |            |                    |
|----------------------|--------|--|------------|--------------------|
| Sanitario. Hospedaje | 8.2.1  |  | 2.479.154  | 1.239.577          |
|                      | 7.1.1  |  | 2.655.554  | 1.327.777          |
| Viario. Seguridad    | 10.3.2 |  | 40.584.465 | 20.292.232         |
| <b>Suma</b>          |        |  |            | <b>249.807.788</b> |

Fuente: elaboración propia

Los tipos de gravamen establecidos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en la Ordenanza Fiscal Reguladora del IBI para 2025 son los siguientes:

El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles establecido por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz aplicable a los bienes de naturaleza urbana es del 0,5250 %.

No obstante, lo anterior y conforme a lo dispuesto en el artículo 72.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 05 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz aplica a los usos catastrales siguientes, los tipos de gravamen diferenciados que se establecen a continuación:

**Tabla 7.12 Tipos de gravamen del IBI diferenciados. Torrejón de Ardoz**

| USO CATASTRAL | VALOR CATASTRAL UMBRAL (€) | TIPO GRAVAMEN DIFERENCIADO |
|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Comercio      | 130.759,21                 | 0,8489 %                   |
|               | 1.081.109,63               | 0,9303 %                   |
|               | 1.505.492,82               | 1,2000 %                   |
| Hotel         | 3.061.242,55               | 0,8489 %                   |
| Industrial    | 675,845,00                 | 0,8489 %                   |
|               | 1.022.330,88               | 0,9303 %                   |
|               | 1.944.957,44               | 1,2000 %                   |
| Oficinas      | 433.715,88                 | 0,8489 %                   |
|               | 1.067.653,26               | 0,9303 %                   |
|               | 1.512.123,25               | 1,2000 %                   |
| Sanitario     | 8.250.695,34               | 1,2000 %                   |

Fuente: Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

**Tabla 7.13 Cuota íntegra de ingresos por IBI. Torrejón de Ardoz**

| USO                  | TIPOLOGÍA | BI=VC       | REDUC. | BL          | TIPO    | CI        |
|----------------------|-----------|-------------|--------|-------------|---------|-----------|
| Aparcamiento         | 2.2.2     | 11.609.279  | 0%     | 11.609.279  | 0,5250% | 60.949    |
| Educativo            | 9.2.1     | 5.167.293   | 0%     | 5.167.293   | 0,5250% | 27.128    |
| Educativo-Auditorio  | 7.3.2     | 7.534.555   | 0%     | 7.534.555   | 0,5250% | 39.556    |
| Infraestructura      | 10.3.7    | 6.514.615   | 0%     | 6.514.615   | 1,3000% | 84.690    |
| Logístico            | 2.1.3     | 0           | 0%     | 0           | 1,2000% | 0         |
| Oficinas. Producción | 3.2.2     | 104.530.412 | 0%     | 104.530.412 | 1,2000% | 1.254.365 |
|                      | 3.1.2     |             | 0%     |             | 1,2000% |           |

| USO                      | TIPOLOGÍA | BI=VC              | REDUC. | BL                 | TIPO    | CI               |
|--------------------------|-----------|--------------------|--------|--------------------|---------|------------------|
| Producción               | 2.1.2     | 64.170.932         | 0%     | 64.170.932         | 1,2000% | 770.051          |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1     | 13.098.058         | 0%     | 13.098.058         | 0,5250% | 68.765           |
|                          | 7.2.1     | 14.323.058         | 0%     | 14.323.058         | 0,5250% | 75.196           |
| Sanitario. Hospedaje     | 8.2.1     | 1.239.577          | 0%     | 1.239.577          | 1,2000% | 14.875           |
|                          | 7.1.1     | 1.327.777          | 0%     | 1.327.777          | 0,5250% | 6.971            |
| Viario. Seguridad        | 10.3.2    | 20.292.232         | 0%     | 20.292.232         | 1,3000% | 263.799          |
| <b>Suma</b>              |           | <b>249.807.788</b> |        | <b>249.807.788</b> |         | <b>2.666.345</b> |

Fuente: elaboración propia

Según lo expuesto, se obtiene una recaudación por Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturales urbana de **2.666.345 €/año**.

### 7.3.2 Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

La Base Imponible en este caso es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra. No forman parte de la base imponible, el Impuesto sobre el Valor Añadido, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

Por tanto, la base imponible se calcula a partir del valor de la construcción obtenido en el cálculo del IBI, al que se detrae el importe correspondiente a los gastos generales y beneficio industrial que se estiman en un 19% del (PEM).

El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales de Torrejón de Ardoz para 2025, es del 4,00%.

**Tabla 7.14 Ingresos por ICIO. Torrejón de Ardoz**

| USO                      | TIPOLOGÍA | BI=VC       | tipo  | Bonif. | Cuota     |
|--------------------------|-----------|-------------|-------|--------|-----------|
| Aparcamiento             | 2.2.2     | 11.609.279  | 4,00% | 0,00%  | 464.371   |
| Educativo                | 9.2.1     | 5.167.293   | 4,00% | 0,00%  | 206.692   |
| Educativo-Auditorio      | 7.3.2     | 7.534.555   | 4,00% | 0,00%  | 301.382   |
| Infraestructura          | 10.3.7    | 6.514.615   | 4,00% | 0,00%  | 260.585   |
| Logístico                | 2.1.3     | 0           | 4,00% | 0,00%  | 0         |
| Oficinas. Producción     | 3.2.2     | 104.530.412 | 4,00% | 0,00%  | 4.181.216 |
|                          | 3.1.2     |             | 4,00% | 0,00%  | 0         |
| Producción               | 2.1.2     | 64.170.932  | 4,00% | 0,00%  | 2.566.837 |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1     | 13.098.058  | 4,00% | 0,00%  | 523.922   |
|                          | 7.2.1     | 14.323.058  | 4,00% | 0,00%  | 572.922   |
| Sanitario. Hospedaje     | 8.2.1     | 1.239.577   | 4,00% | 0,00%  | 49.583    |
|                          | 7.1.1     | 1.327.777   | 4,00% | 0,00%  | 53.111    |
| Viario. Seguridad        | 10.3.2    | 20.292.232  | 4,00% | 0,00%  | 811.689   |

| USO  | TIPOLOGÍA | BI=VC       | tipo | Bonif. | Cuota     |
|------|-----------|-------------|------|--------|-----------|
| Suma |           | 249.807.788 |      |        | 9.992.312 |

Fuente: elaboración propia

Considerando que estos ingresos se distribuyen en partes iguales durante los 4 primeros años de desarrollo del sector, se obtiene recaudación anual por Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras de **2.498.077 €/año**.

### 7.3.3 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

El impuesto grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes. Dicho título se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, tenga lugar por ministerio de la Ley, por actos mortis-causa o inter-vivos, a título oneroso o gratuito.

El ITH no se desarrolla con intención de venderlo, sino de explotarlo por el promotor del PAR. Indra, por lo que no se considera ninguna venta del mismo y, por lo tanto, los ingresos para el ayuntamiento por este impuesto serán, en el corto y medio plazo, nulos.

## 7.4 TRIBUTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA PARACUELLOS DE JARAMA

### 7.4.1 Impuesto de Bienes Inmuebles

A continuación, se aplica la metodología recogida en el apartado 7.3.1 para el cálculo de la recaudación por IBI.

Los suelos donde se plantea el ITH no se encuentran en ninguna zona de valor de repercusión ni ninguna zona de valor unitario. Por lo tanto se aplicarán el módulo básico de repercusión y el módulo básico de construcción del municipio de Paracuellos de Jarama.

El Anexo II, módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) y construcción (MBC) asignados, para cada municipio, de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025 señala para el municipio de Paracuellos de Jarama:

- MBR: 800 €
- MBC: 700 €

Al no estar incluidos los terrenos en una zona de valor de repercusión ni ninguna zona de valor unitario, el Anexo III, jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y de unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios (GB) no ofrece un valor específico de G+B.

En el presente caso, considerando que se ha adoptado un valor de repercusión de 800 €/m<sup>2</sup> (valor genérico del municipio) se tomará un valor de G+B de 1,30, ya que las jerarquías con ese entrono de valor de repercusión tienen una G+B de 1,35.

**Tabla 7.15 Extracto de valores de repercusión de suelo**

| JERARQUÍA | IMPORTE (€/M²) | GB   |
|-----------|----------------|------|
| R15       | 945            | 1,40 |
| R16       | 836            | 1,35 |
| R17       | 734            | 1,35 |

Fuente: Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025

Para el cálculo del valor de la construcción, considerando para la aplicación del Coeficientes de tipología y uso en todos los casos categoría 4 se obtiene:

**Tabla 7.16 Valor de repercusión del suelo. Paracuellos de Jarama**

| ACTIVIDAD            | MBR (€) | SUP SUELO (m²)   | SUP EDIF. (m²) | V <sub>c</sub> (€) |
|----------------------|---------|------------------|----------------|--------------------|
| Aparcamiento         |         |                  |                |                    |
| Educativo            |         |                  |                | 0                  |
| Educativo-Auditorio  |         |                  |                | 0                  |
| Infraestructuras     |         |                  |                | 0                  |
| Logístico            |         |                  |                | 0                  |
| Oficinas. Producción |         |                  |                |                    |
| Producción           | 800     | 91.389,20        | 47.000         | 84.391.360         |
| Rest. y Deportivo    |         |                  |                | 0                  |
| Sanitario. Hospedaje |         |                  |                | 0                  |
| Viario. Seguridad    |         |                  |                |                    |
| <b>Suma</b>          |         | <b>91.389,20</b> | <b>47.000</b>  | <b>84.391.360</b>  |

Fuente: elaboración propia

**Tabla 7.17 Valor de la construcción. Paracuellos de Jarama**

| USO                      | TIPOLOGÍA | CAT | CT   | MBC | VC/m² | SUP    | V <sub>c</sub> (€) |
|--------------------------|-----------|-----|------|-----|-------|--------|--------------------|
| Aparcamiento             | 2.2.2     |     |      |     |       |        |                    |
| Educativo                | 9.2.1     |     |      |     |       |        |                    |
| Educativo-Auditorio      | 7.3.2     |     |      |     |       |        |                    |
| Infraestructura          | 10.3.7    |     |      |     |       |        |                    |
| Logístico                | 2.1.3     |     |      |     |       |        |                    |
| Oficinas. Producción     | 3.2.2     |     |      |     |       |        |                    |
|                          | 3.1.2     |     |      |     |       |        |                    |
| Producción               | 2.1.2     | 5   | 0,60 | 700 | 1     | 47.000 | 32.242.000         |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1     |     |      |     |       |        |                    |
|                          | 7.2.1     |     |      |     |       |        |                    |
| Sanitario. Hospedaje     | 8.2.1     |     |      |     |       |        |                    |
|                          | 7.1.1     |     |      |     |       |        |                    |

| USO               | TIPOLOGÍA | CAT | CT | MBC | VC/m² | SUP           | V <sub>c</sub> (€) |
|-------------------|-----------|-----|----|-----|-------|---------------|--------------------|
| Viario. Seguridad | 10.3.2    |     |    |     |       |               |                    |
| <b>Suma</b>       |           |     |    |     |       | <b>47.000</b> | <b>32.242.000</b>  |

NOTA: al aparcamiento en superficie se le ha asignado un valor por metro cuadrado similar al del viario  
Fuente: elaboración propia

**Tabla 7.18 Valor de venta. Paracuellos de Jarama**

| USO                      | TIPOLOGÍA | VS                | VC                | G+B  | V <sub>v</sub>     |
|--------------------------|-----------|-------------------|-------------------|------|--------------------|
| Aparcamiento             | 2.2.2     |                   |                   | 1,30 |                    |
| Educativo                | 9.2.1     |                   |                   |      |                    |
| Educativo-Auditorio      | 7.3.2     |                   |                   |      |                    |
| Infraestructura          | 10.3.7    |                   |                   |      |                    |
| Logístico                | 2.1.3     |                   |                   |      |                    |
| Oficinas. Producción     | 3.2.2     |                   |                   |      |                    |
|                          | 3.1.2     |                   |                   |      |                    |
| Producción               | 2.1.2     | 84.391.360        | 32.242.000        |      | 114.330.360        |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1     |                   |                   |      |                    |
|                          | 7.2.1     |                   |                   |      |                    |
| Sanitario. Hospedaje     | 8.2.1     |                   |                   |      |                    |
|                          | 7.1.1     |                   |                   |      |                    |
| Viario. Seguridad        | 10.3.2    |                   |                   |      |                    |
| <b>Suma</b>              |           | <b>84.391.360</b> | <b>32.242.000</b> |      | <b>114.330.360</b> |

Fuente: elaboración propia

**Tabla 7.19 Valor catastral. Paracuellos de Jarama**

| USO                      | TIPOLOGÍA | RM  | VV         | VC         |
|--------------------------|-----------|-----|------------|------------|
| Aparcamiento             | 2.2.2     | 0,5 |            |            |
| Educativo                | 9.2.1     |     |            |            |
| Educativo-Auditorio      | 7.3.2     |     |            |            |
| Infraestructura          | 10.3.7    |     |            |            |
| Logístico                | 2.1.3     |     |            |            |
| Oficinas. Producción     | 3.2.2     |     |            |            |
|                          | 3.1.2     |     |            |            |
| Producción               | 2.1.2     |     | 88.151.360 | 32.242.000 |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1     |     |            |            |
|                          | 7.2.1     |     |            |            |
| Sanitario. Hospedaje     | 8.2.1     |     |            |            |
|                          | 7.1.1     |     |            |            |
| Viario. Seguridad        | 10.3.2    |     |            |            |

| USO  | TIPOLOGÍA | RM | VV | VC                |
|------|-----------|----|----|-------------------|
| Suma |           |    |    | <b>57.165.180</b> |

Fuente: elaboración propia

Los tipos de gravamen establecidos por el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama en la Ordenanza Fiscal Reguladora del IBI para 2025 son los siguientes:

El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles establecido por el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama aplicable a los bienes de naturaleza urbana es de

- Para los bienes inmuebles de naturaleza urbana: 0,40 %
- Para los bienes inmuebles de naturaleza rústica: 0,70 %
- Para los bienes inmuebles de características especiales: 0,70 %

**Tabla 7.20 Cuota íntegra de ingresos por IBI. Paracuellos de Jarama**

| USO                      | TIPOLOGÍA | BI=VC      | REDUC. | BL         | TIPO    | CI             |
|--------------------------|-----------|------------|--------|------------|---------|----------------|
| Aparcamiento             | 2.2.2     |            | 0%     |            | 0,4000% |                |
| Educativo                | 9.2.1     |            |        |            |         |                |
| Educativo-Auditorio      | 7.3.2     |            |        |            |         |                |
| Infraestructura          | 10.3.7    |            |        |            | 0,7000% |                |
| Logístico                | 2.1.3     |            |        |            | 0,4000% |                |
| Oficinas. Producción     | 3.2.2     |            |        |            |         |                |
|                          | 3.1.2     |            |        |            |         |                |
| Producción               | 2.1.2     | 57.165.180 | 0%     | 57.165.180 |         | 228.661        |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1     |            |        |            |         |                |
|                          | 7.2.1     |            |        |            |         |                |
| Sanitario. Hospedaje     | 8.2.1     |            |        |            |         |                |
|                          | 7.1.1     |            |        |            |         |                |
| Viario. Seguridad        | 10.3.2    |            |        |            | 0,7000% |                |
| <b>Suma</b>              |           |            |        |            |         | <b>228.661</b> |

Fuente: elaboración propia

Según lo expuesto, se obtiene una recaudación por Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturales urbana de **228.661 €/año**.

#### 7.4.2 Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

La Base Imponible en este caso es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra. No forman parte de la base imponible, el Impuesto sobre el Valor Añadido, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

Por tanto, la base imponible se calcula a partir del valor de la construcción obtenido en el cálculo del IBI, al que se detrae el importe correspondiente a los gastos generales y beneficio industrial que se estiman en un 19% del (PEM).

El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales de Paracuellos de Jarama para 2025, es del 4,00%.

**Tabla 7.21 Ingresos por ICIO. Paracuellos de Jarama**

| USO                      | TIP.   | VC<br>(€/m <sup>2</sup> ) | EDIF<br>(m <sup>2</sup> ) | BI (€)            | TIPO | BONIF. | CUOTA            |
|--------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|-------------------|------|--------|------------------|
| Aparcamiento             | 2.2.2  |                           |                           |                   | 4,0% | 0,0%   |                  |
| Educativo                | 9.2.1  | 0                         | 0                         | 0                 | 4,0% | 0,0%   | 0                |
| Educativo-Auditorio      | 7.3.2  | 0                         | 0                         | 0                 | 4,0% | 0,0%   | 0                |
| Infraestructura          | 10.3.7 | 0                         | 0                         | 0                 | 4,0% | 0,0%   | 0                |
| Logístico                | 2.1.3  | 0                         | 0                         | 0                 | 4,0% | 0,0%   | 0                |
| Oficinas. Producción     | 3.2.2  |                           |                           |                   |      |        |                  |
|                          | 3.1.2  |                           |                           |                   | 4,0% | 0,0%   |                  |
| Producción               | 2.1.2  | 500                       | 47.000                    | 57.165.180        | 4,0% | 0,0%   | 2.286.607        |
| Restauración y Deportivo | 5.1.1  | 0                         | 0                         | 0                 | 4,0% | 0,0%   | 0                |
|                          | 7.2.1  | 0                         | 0                         | 0                 | 4,0% | 0,0%   | 0                |
| Sanitario. Hospedaje     | 8.2.1  | 0                         | 0                         | 0                 | 4,0% | 0,0%   | 0                |
|                          | 7.1.1  | 0                         | 0                         | 0                 | 4,0% | 0,0%   | 0                |
| Viario. Seguridad        | 10.3.2 | 92                        |                           |                   | 4,0% | 0,0%   |                  |
| <b>Suma</b>              |        |                           | <b>47.000</b>             | <b>57.165.180</b> |      |        | <b>2.286.607</b> |

Fuente: elaboración propia

Considerando que estos ingresos se distribuyen en partes iguales durante los 4 primeros años de desarrollo del sector, se obtiene recaudación anual por Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras de **571.651,80 €/año**.

#### 7.4.3 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

El impuesto grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes. Dicho título se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, tenga lugar por ministerio de la Ley, por actos mortis-causa o inter-vivos, a título oneroso o gratuito.

El ITI no se desarrolla con intención de proceder a su comercialización y venta, sino de explotarlo por el promotor del PAR. Indra, por lo que no se considera ninguna venta del mismo y, por lo tanto, los ingresos para el ayuntamiento por este impuesto serán, en el corto y medio plazo, nulos.

## 8. SOSTENIBILIDAD PATRIMONIAL

Como se ha visto anteriormente, los ayuntamientos de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama no deben realizar inversión alguna para el desarrollo del sector, ya que su desarrollo es de iniciativa privada.

Por otro lado, la actuación les genera unos ingresos patrimoniales equivalentes al 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo.

## 9. SOSTENIBILIDAD DE LA PRIMERA FASE DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. TORREJÓN DE ARDOZ

Si bien el PAR se desarrolla en Etapa única, se ha considerado oportuno chequear un horizonte intermedio que recoge los primeros 4 años de desarrollo de la urbanización. En ella se considera:

### 9.1 GASTOS RELATIVOS A LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. TORREJÓN DE ARDOZ

En esta fase se estima que los únicos gastos imputables al sector son:

- Seguridad y movilidad ciudadana
- Bienestar comunitario (extinción de incendios, servicios generales de limpieza, saneamiento y red de riego, gestión de residuos, limpieza viaria y recogida de basuras, alumbrado público, etc.)

Del análisis de la distribución del gasto del presupuesto municipal, se estima que estos gastos suponen en torno al 20% del gasto total. Se obtiene, por tanto, un gasto total de **748.248 €/año**.

### 9.2 INGRESOS RELATIVOS A LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. TORREJÓN DE ARDOZ

Los únicos ingresos contabilizables en esta fase son:

- El Impuesto de Bienes Inmuebles, estimado, según se ha visto anteriormente, en 2.666.345 € anuales.
- El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, estimado, según se ha visto anteriormente, en 2.498.078€ anuales.

### 9.3 SALDO FISCAL DE LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. TORREJÓN DE ARDOZ

La comparación de los gastos e ingresos durante la primera etapa urbanizadora arroja un **superávit de 1.926.625€ anuales**.

**Tabla 9.1 Saldo fiscal de la primera etapa de la acción urbanizadora. Torrejón de Ardoz**

|                                                            | AÑO              |                  |                  |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                            | 1                | 2                | 3                | 4                |
| <b>INGRESOS</b>                                            | <b>5.164.423</b> | <b>5.164.423</b> | <b>5.164.423</b> | <b>5.164.423</b> |
| Tributos independientes de la actividad inmobiliaria       | 0                | 0                | 0                | 0                |
| IAE                                                        |                  |                  |                  |                  |
| Imp Veh. tracción mecánica                                 |                  |                  |                  |                  |
| Tasas                                                      |                  |                  |                  |                  |
| Transferencias corrientes                                  |                  |                  |                  |                  |
| Ingresos patrimoniales                                     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria</b> | <b>5.164.423</b> | <b>5.164.423</b> | <b>5.164.423</b> | <b>5.164.423</b> |
| IBI                                                        | 2.666.345        | 2.666.345        | 2.666.345        | 2.666.345        |
| ICIO                                                       | 2.498.078        | 2.498.078        | 2.498.078        | 2.498.078        |
| IIVTNU                                                     |                  |                  |                  |                  |
| <b>GASTOS</b>                                              | <b>3.237.798</b> | <b>3.237.798</b> | <b>3.237.798</b> | <b>3.237.798</b> |
| G. personal                                                | 1.204.092        | 1.204.092        | 1.204.092        | 1.204.092        |
| G. corrientes en bienes y servicios                        | 1.624.121        | 1.624.121        | 1.624.121        | 1.624.121        |
| G. financieros                                             | 54.206           | 54.206           | 54.206           | 54.206           |
| Transferencias corrientes                                  | 355.379          | 355.379          | 355.379          | 355.379          |
| <b>BALANCE</b>                                             | <b>1.926.625</b> | <b>1.926.625</b> | <b>1.926.625</b> | <b>1.926.625</b> |

Fuente: elaboración propia

### 9.4 GASTOS RELATIVOS A LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. PARACUELLOS DE JARAMA

En esta fase se estima que los únicos gastos imputables al sector son:

- Seguridad y movilidad ciudadana
- Bienestar comunitario (extinción de incendios, servicios generales de limpieza, saneamiento y red de riego, gestión de residuos, limpieza viaria y recogida de basuras, alumbrado público, etc.)

Del análisis de la distribución del gasto del presupuesto municipal, se estima que estos gastos suponen en torno al 19,9 % del gasto total. Se obtiene, por tanto, un gasto total de **63.632€/año**.

## 9.5 INGRESOS RELATIVOS A LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. PARACUELLOS DE JARAMA

Los únicos ingresos contabilizables en esta fase son:

- El Impuesto de Bienes Inmuebles, estimado, según se ha visto anteriormente, en 228.661€ anuales.
- El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, estimado, según se ha visto anteriormente, en 571.652€ anuales.

## 9.6 SALDO FISCAL DE LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. TORREJÓN DE ARDOZ

La comparación de los gastos e ingresos durante la primera etapa urbanizadora arroja un **superávit de 374.455€ anuales**.

**Tabla 9.2 Saldo fiscal de la primera etapa de la acción urbanizadora. Torrejón de Ardoz**

|                                                             | AÑO            |                |                |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                             | 1              | 2              | 3              | 4              |
| <b>INGRESOS</b>                                             | <b>800.313</b> | <b>800.313</b> | <b>800.313</b> | <b>800.313</b> |
| <b>Tributos independientes de la actividad inmobiliaria</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| IAE                                                         |                |                |                |                |
| Imp Veh. tracción mecánica                                  |                |                |                |                |
| Tasas                                                       |                |                |                |                |
| Transferencias corrientes                                   |                |                |                |                |
| Ingresos patrimoniales                                      |                |                |                |                |
| <b>Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria</b>  | <b>800.313</b> | <b>800.313</b> | <b>800.313</b> | <b>800.313</b> |
| IBI                                                         | 228.661        | 228.661        | 228.661        | 228.661        |
| ICIO                                                        | 571.652        | 571.652        | 571.652        | 571.652        |
| IIVTNU                                                      |                |                |                |                |
| <b>GASTOS</b>                                               | <b>425.857</b> | <b>425.857</b> | <b>425.857</b> | <b>425.857</b> |
| G. personal                                                 | 6.039          | 6.039          | 6.039          | 6.039          |
| G. corrientes en bienes y servicios                         | 26.573         | 26.573         | 26.573         | 26.573         |
| G. financieros                                              | 166.947        | 166.947        | 166.947        | 166.947        |
| Transferencias corrientes                                   | 226.298        | 226.298        | 226.298        | 226.298        |
| <b>BALANCE</b>                                              | <b>374.455</b> | <b>374.455</b> | <b>374.455</b> | <b>374.455</b> |

Fuente: elaboración propia

## 10. SOSTENIBILIDAD DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA

Una vez finalizada la fase de desarrollo de la urbanización, se consideran la totalidad de ingresos y gastos analizados en los capítulos anteriores.

### 10.1 GASTOS RELATIVOS A LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. TORREJÓN DE ARDOZ

Según se ha visto anteriormente los gastos corrientes que generará el sector una vez urbanizado se estiman **3.237.798€ anuales**.

### 10.2 INGRESOS RELATIVOS A LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. TORREJÓN DE ARDOZ

La siguiente tabla muestra el resumen de ingresos estimados para la segunda etapa de la acción urbanizadora

**Tabla 10.1 Resumen de ingresos Fase 2. Torrejón de Ardoz**

| CONCEPTO                                                    | €/AÑO            |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Tributos independientes de la actividad inmobiliaria</b> | <b>2.468.552</b> |
| IAE                                                         | 173.526          |
| Imp Veh. Tracción mecánica                                  | 179.485          |
| Tasas                                                       | 823.236          |
| Transferencias corrientes                                   | 1.132.694        |
| Ingresos patrimoniales                                      | 159.611          |
| <b>Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria</b>  | <b>2.666.345</b> |
| IBI                                                         | 2.666.345        |
| IIVTNU                                                      |                  |
| <b>SUMA</b>                                                 | <b>5.134.897</b> |

Fuente: elaboración propia

Los ingresos por IBI se irán reduciendo a medida que aumente la antigüedad de los inmuebles. Al valor de la construcción se le debe aplicar un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión.

$$H = \left[ 1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t, \text{ donde } d = 1 - \frac{t - 35}{350}$$

en la que:

- «u» (uso predominante del edificio), adopta en la fórmula los siguientes valores:
  - + Uso 1.º Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.
  - + Uso 2.º Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.
  - + Uso 3.º Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.
- «c» (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:
  - + Categorías 1 y 2: 1,20.
  - + Categorías 3, 4; 5 y 6: 1,00.
  - + Categorías 7, 8 y 9: 0,80.
- «t» (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral). Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

| t<br>Años<br>completos | H          |            |       |            |            |       |            |            |       |
|------------------------|------------|------------|-------|------------|------------|-------|------------|------------|-------|
|                        | Uso 1.º    |            |       | Uso 2.º    |            |       | Uso 3.º    |            |       |
|                        | Categorías |            |       | Categorías |            |       | categorías |            |       |
|                        | 1-2        | 3-4<br>5-6 | 7-8-9 | 1-2        | 3-4<br>5-6 | 7-8-9 | 1-2        | 3-4<br>5-6 | 7-8-9 |
| 0 - 4                  | 1,00       | 1,00       | 1,00  | 1,00       | 1,00       | 1,00  | 1,00       | 1,00       | 1,00  |
| 5 - 9                  | 0,93       | 0,92       | 0,90  | 0,93       | 0,91       | 0,89  | 0,92       | 0,90       | 0,88  |
| 10 - 14                | 0,87       | 0,85       | 0,82  | 0,86       | 0,84       | 0,80  | 0,84       | 0,82       | 0,78  |
| 15 - 19                | 0,82       | 0,79       | 0,74  | 0,80       | 0,77       | 0,72  | 0,78       | 0,74       | 0,69  |
| 20 - 24                | 0,77       | 0,73       | 0,67  | 0,75       | 0,70       | 0,64  | 0,72       | 0,67       | 0,61  |
| 25 - 29                | 0,72       | 0,68       | 0,61  | 0,70       | 0,65       | 0,58  | 0,67       | 0,61       | 0,54  |
| 30 - 34                | 0,68       | 0,63       | 0,56  | 0,65       | 0,60       | 0,53  | 0,62       | 0,56       | 0,49  |
| 35 - 39                | 0,64       | 0,59       | 0,51  | 0,61       | 0,56       | 0,48  | 0,58       | 0,51       | 0,44  |
| 40 - 44                | 0,61       | 0,55       | 0,47  | 0,57       | 0,52       | 0,44  | 0,54       | 0,47       | 0,39  |
| 45 - 49                | 0,58       | 0,52       | 0,43  | 0,54       | 0,48       | 0,40  | 0,50       | 0,43       | 0,35  |
| 50 - 54                | 0,55       | 0,49       | 0,40  | 0,51       | 0,45       | 0,37  | 0,47       | 0,40       | 0,32  |
| 55 - 59                | 0,52       | 0,46       | 0,37  | 0,48       | 0,42       | 0,34  | 0,44       | 0,37       | 0,29  |
| 60 - 64                | 0,49       | 0,43       | 0,34  | 0,45       | 0,39       | 0,31  | 0,41       | 0,34       | 0,26  |
| 65 - 69                | 0,47       | 0,41       | 0,32  | 0,43       | 0,37       | 0,29  | 0,39       | 0,32       | 0,24  |
| 70 - 74                | 0,45       | 0,39       | 0,30  | 0,41       | 0,35       | 0,27  | 0,37       | 0,30       | 0,22  |
| 75 - 79                | 0,43       | 0,37       | 0,28  | 0,39       | 0,33       | 0,25  | 0,35       | 0,28       | 0,20  |
| 80 - 84                | 0,41       | 0,35       | 0,26  | 0,37       | 0,31       | 0,23  | 0,33       | 0,26       | 0,19  |
| 85 - 89                | 0,40       | 0,33       | 0,25  | 0,36       | 0,29       | 0,21  | 0,31       | 0,25       | 0,18  |
| 90 - más               | 0,39       | 0,32       | 0,24  | 0,35       | 0,28       | 0,20  | 0,30       | 0,24       | 0,17  |

Fuente: Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

### 10.3 SALDO FISCAL DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. TORREJÓN DE ARDOZ

La comparación de los gastos e ingresos durante la segunda etapa urbanizadora arroja los siguientes resultados:

**Tabla 10.2 Saldo fiscal de la segunda etapa de la acción urbanizadora. Torrejón de Ardoz**

|                                                             | AÑO              |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                             | 0-4              | 5-9              | 10-14            | 14-19            |
| <b>INGRESOS</b>                                             | <b>5.134.897</b> | <b>5.016.317</b> | <b>4.924.089</b> | <b>4.831.860</b> |
| <b>Tributos independientes de la actividad inmobiliaria</b> | <b>2.468.552</b> | <b>2.468.552</b> | <b>2.468.552</b> | <b>2.468.552</b> |
| IAE                                                         | 173.526          | 173.526          | 173.526          | 173.526          |
| Imp Veh. tracción mecánica                                  | 179.485          | 179.485          | 179.485          | 179.485          |
| Tasas                                                       | 823.236          | 823.236          | 823.236          | 823.236          |
| Transferencias corrientes                                   | 1.132.694        | 1.132.694        | 1.132.694        | 1.132.694        |
| Ingresos patrimoniales                                      | 159.611          | 159.611          | 159.611          | 159.611          |
| <b>Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria</b>  | <b>2.666.345</b> | <b>2.547.766</b> | <b>2.455.537</b> | <b>2.363.309</b> |
| IBI                                                         | 2.666.345        | 2.547.766        | 2.455.537        | 2.363.309        |
| ICIO                                                        |                  |                  |                  |                  |
| IIVTNU                                                      |                  |                  |                  |                  |
| <b>GASTOS</b>                                               | <b>3.237.798</b> | <b>3.237.798</b> | <b>3.237.798</b> | <b>3.237.798</b> |
| G. personal                                                 | 1.204.092        | 1.204.092        | 1.204.092        | 1.204.092        |
| G. corrientes en bienes y servicios                         | 1.624.121        | 1.624.121        | 1.624.121        | 1.624.121        |
| G. financieros                                              | 54.206           | 54.206           | 54.206           | 54.206           |
| Transferencias corrientes                                   | 355.379          | 355.379          | 355.379          | 355.379          |
| <b>BALANCE</b>                                              | <b>1.897.098</b> | <b>1.778.519</b> | <b>1.686.290</b> | <b>1.594.062</b> |

Fuente: elaboración propia

Se observa que en el corto y medio plazo (20 años) el saldo fiscal es siempre positivo, con balances a favor del ayuntamiento que oscilan **entre los 1.594.062 y los 1.897.098 euros anuales**.

#### **10.4 GASTOS RELATIVOS A LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. PARACUELLOS DE JARAMA**

Según se ha visto anteriormente los gastos corrientes que generará el sector una vez urbanizado se estiman **425.857 € anuales**.

#### **10.5 INGRESOS RELATIVOS A LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. PARACUELLOS DE JARAMA**

La siguiente tabla muestra el resumen de ingresos estimados para la segunda etapa de la acción urbanizadora

**Tabla 10.3 Resumen de ingresos Fase 2. Paracuellos de Jarama**

| CONCEPTO                                                    | €/AÑO          |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Tributos independientes de la actividad inmobiliaria</b> | <b>444.045</b> |
| IAE                                                         | 6.039          |
| Imp Veh. Tracción mecánica                                  | 26.573         |
| Tasas                                                       | 166.947        |
| Transferencias corrientes                                   | 226.298        |
| Ingresos patrimoniales                                      | 18.188         |
| <b>Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria</b>  | <b>228.661</b> |
| IBI                                                         | 228.661        |
| IIVTNU                                                      |                |
| <b>SUMA</b>                                                 | <b>672.706</b> |

Fuente: elaboración propia

Los ingresos por IBI se irán reduciendo a medida que aumente la antigüedad de los inmuebles, tal y como se ha explicado en el apartado 10.2

Al valor de la construcción se le debe aplicar un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión.

$$H = \left[ 1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t, \text{ donde } d = 1 - \frac{t - 35}{350}$$

#### 10.6 SALDO FISCAL DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA. PARACUELLOS DE JARAMA

La comparación de los gastos e ingresos durante la segunda etapa urbanizadora arroja los siguientes resultados:

**Tabla 10.4 Saldo fiscal de la segunda etapa de la acción urbanizadora. Paracuellos de Jarama**

|                                                             | AÑO            |                |                |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                             | 0-4            | 5-9            | 10-14          | 14-19          |
| <b>INGRESOS</b>                                             | <b>672.706</b> | <b>667.317</b> | <b>663.126</b> | <b>658.934</b> |
| <b>Tributos independientes de la actividad inmobiliaria</b> | <b>444.045</b> | <b>444.045</b> | <b>444.045</b> | <b>444.045</b> |
| IAE                                                         | 6.039          | 6.039          | 6.039          | 6.039          |
| Imp Veh. tracción mecánica                                  | 26.573         | 26.573         | 26.573         | 26.573         |
| Tasas                                                       | 166.947        | 166.947        | 166.947        | 166.947        |
| Transferencias corrientes                                   | 226.298        | 226.298        | 226.298        | 226.298        |
| Ingresos patrimoniales                                      | 18.188         | 18.188         | 18.188         | 18.188         |
| <b>Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria</b>  | <b>228.661</b> | <b>223.272</b> | <b>219.080</b> | <b>214.889</b> |

|                                     | AÑO            |                |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     | 0-4            | 5-9            | 10-14          | 14-19          |
| IBI                                 | 228.661        | 223.272        | 219.080        | 214.889        |
| ICIO                                |                |                |                |                |
| IIVTNU                              |                |                |                |                |
| <b>GASTOS</b>                       | <b>425.857</b> | <b>425.857</b> | <b>425.857</b> | <b>425.857</b> |
| G. personal                         | 6.039          | 6.039          | 6.039          | 6.039          |
| G. corrientes en bienes y servicios | 26.573         | 26.573         | 26.573         | 26.573         |
| G. financieros                      | 166.947        | 166.947        | 166.947        | 166.947        |
| Transferencias corrientes           | 226.298        | 226.298        | 226.298        | 226.298        |
| <b>BALANCE</b>                      | <b>246.849</b> | <b>241.460</b> | <b>237.268</b> | <b>233.077</b> |

Fuente: elaboración propia

Se observa que en el corto y medio plazo (20 años) el saldo fiscal es siempre positivo, con balances a favor del ayuntamiento que oscilan **entre los 233.077 y los 246.849 euros anuales**.

## 11. CONCLUSIÓN

El Proyecto de Alcance Regional del Indra Technology Hub, además de suponer un aumento patrimonial, tanto para Paracuellos de Jarama como, especialmente, para Torrejón de Ardoz, como consecuencia de las cesiones de suelo, urbanización y aprovechamiento lucrativo, la actuación presenta un saldo fiscal bruto positivo para las arcas de los dos ayuntamientos.

En ambos casos, de acuerdo con la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" del Ministerio de Fomento, los ingresos superan los gastos corrientes en los que incurren los ayuntamientos para hacer frente al mantenimiento y conservación de los terrenos cedidos así como de los servicios asociados a la población trabajadora que atraerá el Indra Technology Hub.

En consecuencia, se estima que está garantizada la sostenibilidad económica de la intervención para las administraciones públicas locales.

## [ índice de tablas ]

|            |                                                                                                                                                           |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 2.1  | Superficies de parcelas y edificabilidades por municipio.....                                                                                             | 4  |
| Tabla 2.2  | Superficies por activades .....                                                                                                                           | 4  |
| Tabla 6.1  | Presupuesto de ingresos Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025 .....                                                                                      | 7  |
| Tabla 6.2  | Presupuesto de gastos Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025 .....                                                                                        | 8  |
| Tabla 6.3  | Presupuesto de ingresos Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama 2025 .....                                                                                  | 9  |
| Tabla 6.4  | Presupuesto de GASTOS Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama 2025 .....                                                                                    | 9  |
| Tabla 6.5  | Presupuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025. Previsión de gastos10                                                                             |    |
| Tabla 6.6  | Previsión de gastos corrientes del nuevo sector en función de sus habitantes equivalentes .....                                                           | 11 |
| Tabla 6.7  | Presupuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025. Previsión de gastos11                                                                             |    |
| Tabla 6.8  | Previsión de gastos corrientes del nuevo sector en función de sus habitantes equivalentes .....                                                           | 12 |
| Tabla 7.1  | Presupuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025. Previsión de ingresos13                                                                           |    |
| Tabla 7.2  | Presupuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025. Previsión de ingresos por impuestos directos.....                                                 | 13 |
| Tabla 7.3  | Previsión de ingresos independientes de la actividad inmobiliaria del nuevo sector en función de sus habitantes equivalentes. Torrejón de Ardoz .....     | 13 |
| Tabla 7.4  | Presupuesto del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama 2025. Previsión de ingresos14                                                                       |    |
| Tabla 7.5  | Presupuesto del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama 2025. Previsión de ingresos por impuestos directos.....                                             | 14 |
| Tabla 7.6  | Previsión de ingresos independientes de la actividad inmobiliaria del nuevo sector en función de sus habitantes equivalentes. Paracuellos de Jarama ..... | 15 |
| Tabla 7.7  | Extracto de valores de repercusión de suelo.....                                                                                                          | 17 |
| Tabla 7.8  | Valor de repercusión del suelo. Torrejón de Ardoz .....                                                                                                   | 17 |
| Tabla 7.9  | Valor de la construcción. Torrejón de Ardoz.....                                                                                                          | 17 |
| Tabla 7.10 | Valor de venta. Torrejón de Ardoz.....                                                                                                                    | 18 |
| Tabla 7.11 | Valor catastral. Torrejón de Ardoz.....                                                                                                                   | 18 |
| Tabla 7.12 | Tipos de gravamen del IBI diferenciados. Torrejón de Ardoz.....                                                                                           | 19 |
| Tabla 7.13 | Cuota íntegra de ingresos por IBI. Torrejón de Ardoz .....                                                                                                | 19 |
| Tabla 7.14 | Ingresos por ICIO. Torrejón de Ardoz.....                                                                                                                 | 20 |
| Tabla 7.15 | Extracto de valores de repercusión de suelo.....                                                                                                          | 22 |
| Tabla 7.16 | Valor de repercusión del suelo. Paracuellos de Jarama.....                                                                                                | 22 |
| Tabla 7.17 | Valor de la construcción. Paracuellos de Jarama.....                                                                                                      | 22 |

|            |                                                                                   |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 7.18 | Valor de venta. Paracuellos de Jarama.....                                        | 23 |
| Tabla 7.19 | Valor catastral. Paracuellos de Jarama.....                                       | 23 |
| Tabla 7.20 | Cuota íntegra de ingresos por IBI. Paracuellos de Jarama .....                    | 24 |
| Tabla 7.21 | Ingresos por ICIO. Paracuellos de Jarama.....                                     | 25 |
| Tabla 9.1  | Saldo fiscal de la primera etapa de la acción urbanizadora. Torrejón de Ardoz..   | 27 |
| Tabla 9.2  | Saldo fiscal de la primera etapa de la acción urbanizadora. Torrejón de Ardoz..   | 28 |
| Tabla 10.1 | Resumen de ingresos Fase 2. Torrejón de Ardoz.....                                | 29 |
| Tabla 10.2 | Saldo fiscal de la segunda etapa de la acción urbanizadora. Torrejón de Ardoz     | 31 |
| Tabla 10.3 | Resumen de ingresos Fase 2. Paracuellos de Jarama .....                           | 32 |
| Tabla 10.4 | Saldo fiscal de la segunda etapa de la acción urbanizadora. Paracuellos de Jarama | 32 |